



## Comentário do Gestor

No mês de julho de 2021, foi declarada a distribuição de R\$ 0,62/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 30/07/21, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 6,8% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 109,75/cota). O pagamento acontecerá no dia 13/08/21.

Este mês, em termos de resultado caixa, não houve inadimplência e o Fundo recebeu integralmente sua receita recorrente.

Em relação às movimentações de locatários ocorridas desde o último relatório, destacamos as novas locações divulgadas via Comunicado ao Mercado na CVM: (a) locação de 11.490,00 m<sup>2</sup>, com início em 01/07/21, para a Madeira Madeira, no Cone Multimodal, empreendimento de titularidade do NE Logistic FII (veículo cujas cotas são 100% do XP Log); e (b) locação de 6.087,69 m<sup>2</sup>, com início em 12/07/21, para o Grupo Ecoa, no Syslog RJ (vide página 9). Estas locações, considerando a disponibilidade de áreas indicada no último relatório, reduziram a taxa de vacância física do Fundo para 3,95%; entretanto, em virtude da entrega do Especulativo Cajamar (parcialmente alugado) neste mês de julho e, portanto, da inclusão de sua ABL no cômputo da disponibilidade de áreas, a taxa de vacância física encerrou o mês em 9,9%. A vacância financeira, por sua vez, é de 1,83%.

Por fim, a Gestora, em conjunto com *players* renomados de mercado, segue na prospecção de potenciais locatários para as áreas vagas. Vale acrescentar que notamos, nos últimos meses, um incremento no nível de demandas por galpões em razão da retomada da atividade econômica e da evolução do processo de vacinação contra o COVID-19.

## Distribuição de Rendimentos

No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro (em R\$)	jul-21	2021	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>19.360.354</b>	<b>127.381.116</b>	<b>197.379.159</b>
Receita de Locação	18.461.220	120.602.330	187.866.951
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	169.988	1.525.420	2.415.009
Resultado de Capital FII	0	1.542.301	2.428.363
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	729.146	3.711.065	4.668.836
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-2.459.611</b>	<b>-17.182.493</b>	<b>-27.863.495</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-2.459.611	-17.182.493	-27.863.495
Reserva de Contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>16.900.743</b>	<b>110.198.623</b>	<b>169.515.665</b>
<b>Rendimento distribuído<sup>3</sup></b>	<b>16.802.658</b>	<b>109.874.151</b>	<b>170.485.902</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,62</b>	<b>0,60</b>	<b>0,59</b>

<sup>1</sup>Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, e inclui, para fins gerenciais, os rendimentos do NE Logistic FII (fundo que auferir locação nos ativos do Complexo Cone Multimodal em Cabo de Santo Agostinho/PE). Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas Rendimentos FII: considera rendimentos distribuídos. Resultado de Capital FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Log. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B<sup>3</sup>, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. <sup>3</sup>Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

### Objetivo do Fundo:

O XP Log FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística e industrial.

### Informações Gerais:

#### Início do Fundo:

Junho 2018

#### CNPJ:

26.502.794/0001-85

#### Código B3 / ISIN:

XPLG11 / BRXPLGCTF002

#### Patrimônio Líquido:

R\$ 2.995.509.279,97

#### Número de Cotistas:

269.831

#### Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

#### Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

#### Administrador:

Vórtex DTVM Ltda.

#### Taxa de Administração:

De 0,95%-0,75% a.a., em regra de cascata conforme previsto no regulamento.

#### Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

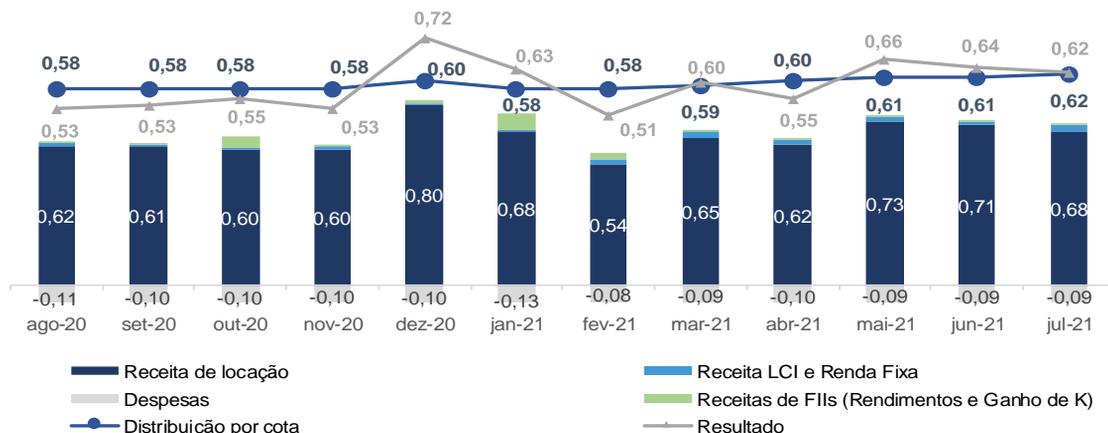
#### Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

#### Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

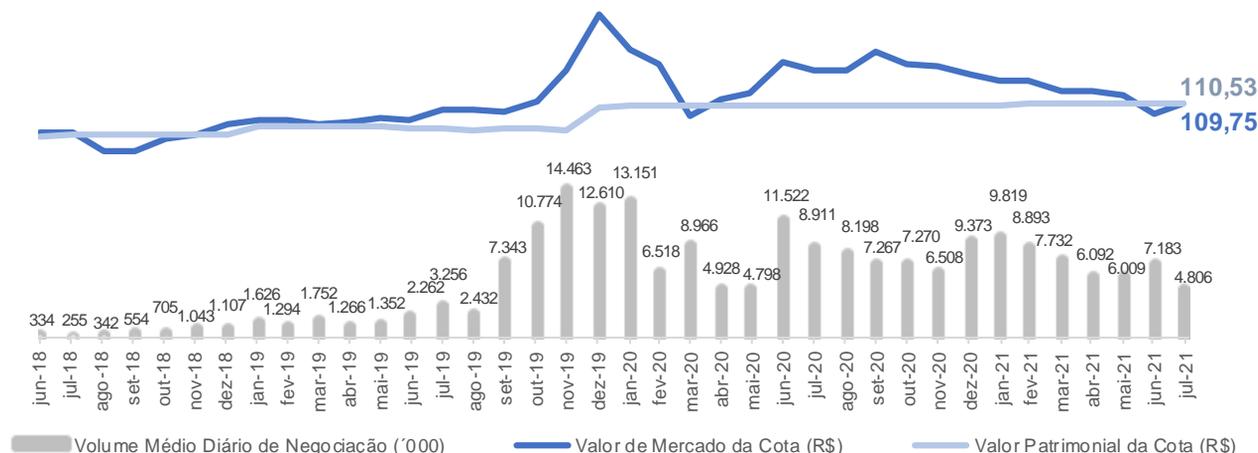
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



<sup>3</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).  
Fontes: Vórtex e XP Asset Management

## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas<sup>4</sup>:



<sup>4</sup> IPO do fundo em Jun/18.

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11.

Ocorreram 957.845 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 105,7 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 4,8 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 109,75 por cota.

XP Log FII	jul-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	105.741.069	1.029.078.907	1.851.124.150
Negociações (qtd. cotas)	957.845	8.672.290	15.133.165
Giro (Volume negociado / Valor de mercado)*	3,6%	34,3%	62,2%
Valor de mercado			2.974.341.445
Quantidade de cotas			27.101.061

\*Cálculo realizado considerando a média móvel. Fontes: B3 / Bloomberg.

## Rentabilidade

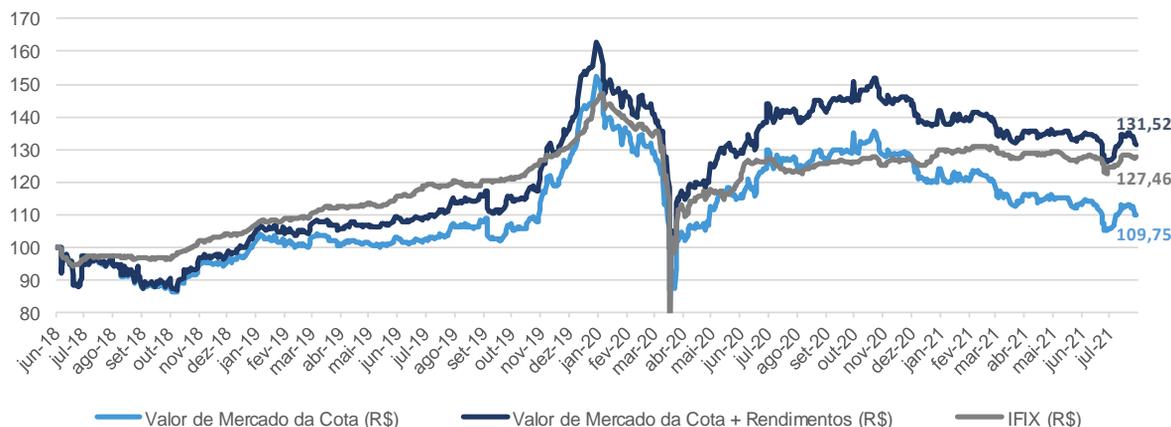
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Log FII (em R\$)	jul21 <sup>5</sup>	2021 <sup>6</sup>	12 <sup>7</sup> meses
<b>Patrimônio Líquido<sup>8</sup></b>	<b>2.995.509.280</b>	<b>2.887.054.093</b>	<b>2.627.817.484</b>
Valor Patrimonial da Cota	<b>110,53</b>	<b>110,40</b>	<b>110,02</b>
Valor Mercado da Cota	<b>109,75</b>	<b>115,25</b>	<b>120,48</b>
Ganho de capital bruto	4,44%	-11,06%	-12,53%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>9</sup></b>	<b>64,34%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>4,42%</b>	<b>-8,13%</b>	<b>-7,32%</b>
<b>IFIX</b>	<b>2,50%</b>	<b>-1,60%</b>	<b>0,64%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>1,91%</b>	<b>-6,53%</b>	<b>-7,96%</b>

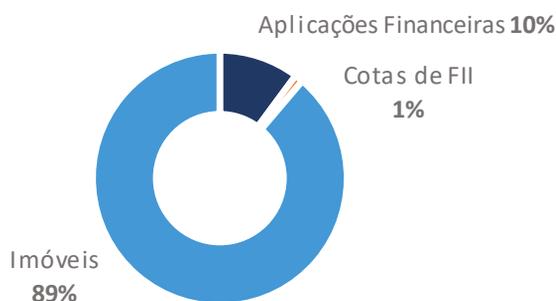
<sup>5</sup>Valor de fechamento. <sup>6</sup>Média do período. <sup>7</sup>Média do período. <sup>8</sup>Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses". <sup>9</sup>Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jul-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "jul-21", em 29/12/20 para "2021", em 31/07/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/07/21.  
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



## Portfólio\*

### Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

### Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária<sup>10</sup>)

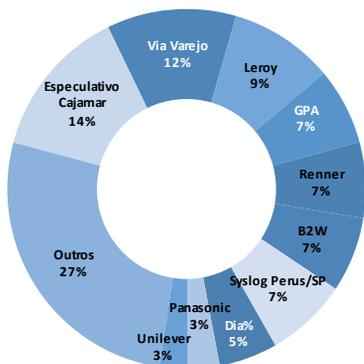


<sup>10</sup>Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.  
Fonte: XP Asset Management

\*Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

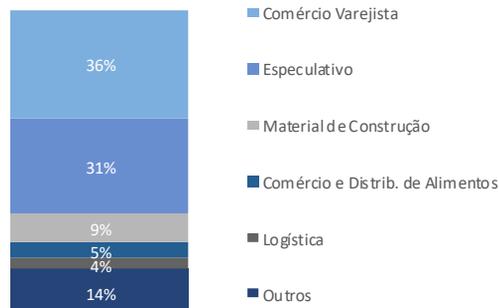
**Portfólio**

**Locatários**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



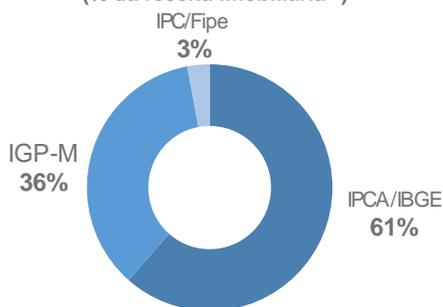
Fonte: XP Asset Management

**Setor de atuação dos locatários**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



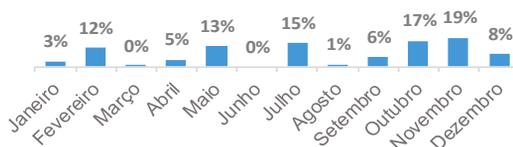
Fonte: XP Asset Management

**Correção dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



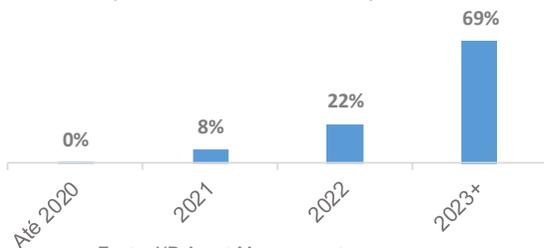
Fonte: XP Asset Management

**Atualização dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



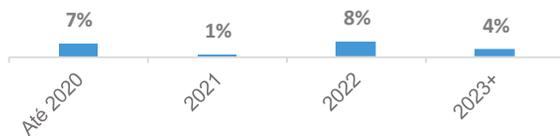
Fonte: XP Asset Management

**Vencimento dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



Fonte: XP Asset Management

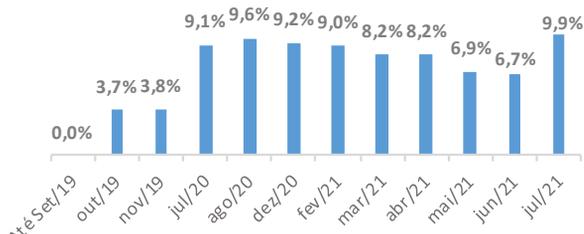
**Revisional dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado. Em termos de receita, o gráfico desconsidera: os contratos atípicos, Dia% Ribeirão, Especulativo Cajamar, Extrema e Syslog SP.

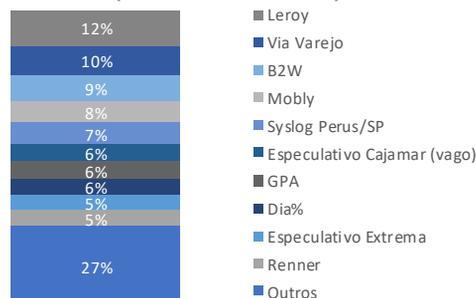
Fonte: XP Asset Management

**Evolução da vacância física**  
(% da área construída)



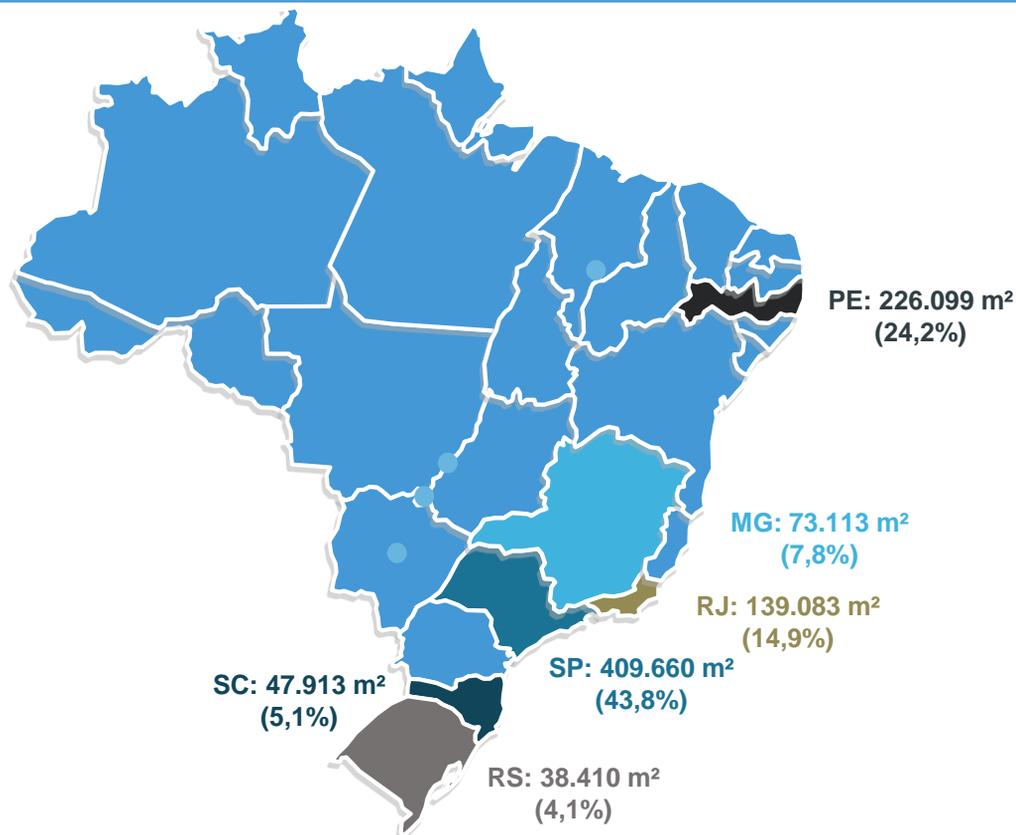
Fonte: XP Asset Management

**Composição física consolidada**  
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

## Resumo do Portfólio em ABL



### Resumo

Condomínios	16	Número de Locatários	40
Módulos   Anexos performados	145	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física	9,9%
Área construída	934.277 m <sup>2</sup> *	Vacância financeira	1,8%

\*Inclui os empreendimentos em construção (vide página 8) e foi calculada com base na participação efetiva do fundo em cada ativo.

### Obrigações e Caixas Retidos pelo Fundo

Descrição/Operação	Valor (R\$ MM)	Observações
Syslog SP	65,10	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
Especulativo Extrema	75,79	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
Especulativo Cajamar	24,92	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
WTTP2	7,81	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
SBP	0,51	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
Outros Contas a Pagar	19,07	Tais como rendimentos declarados, taxas e etc.
<b>Total de Obrigações/Capital Comprometido (a)</b>	<b>193,21</b>	
<b>Liquidez atual do Fundo (b)</b>	<b>411,91</b>	<b>Sem descontar os caixas retidos de preços a pagar.</b>
<b>Liquidez Efetivamente Disponível (= b - a)</b>	<b>218,70</b>	
<b>Liquidez Efetivamente Disponível / PL Contábil (%)</b>	<b>7,31%</b>	

Observação adicional: o XP Log detém 100% das cotas do NE Logistic FII, o qual possui um Contas a Pagar conforme abaixo (vide também o Fato Relevante de 18/12/2019):

Obrigações	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever)	54,9	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal

## Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Mobly	SP	Cajamar	70.238 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	30/jun/28	7,5%
Syslog Perus <sup>13</sup>	SP	Perus	66.378 m <sup>2</sup>	Especulativo	Típico	Fevereiro	IGP-M	31/10/22 <sup>13</sup>	7,1%
Leroy Merlin <sup>3</sup>	SP	Cajamar	110.209 m <sup>2</sup>	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/02/36 <sup>4</sup>	11,8%
Dia%	SP	Americana	30.345 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Abril	IPC/Fipe	31/mar/30	3,2%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Julho	IPCA/IBGE	15/jul/33	2,3%
RG LOG	SP	Barueri	15.588 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Abril	IGP-M	Indeterminado	1,7%
Autopel <sup>9</sup>	SP	Santana de Parnaíba	14.726 m <sup>2</sup>	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/jul/25	1,6%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m <sup>2</sup>	Logístico	Típico	Janeiro	IGP-M	01/jan/23	1,1%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m <sup>2</sup>	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/ago/27	0,2%
Indusback	SP	Barueri	1.713 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Março	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	28/dez/23	0,2%
Ecopaper <sup>9</sup>	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m <sup>2</sup>	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/jul/25	0,2%
Scalt	SP	Barueri	1.492 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Abril	IGP-M	02/abr/23	0,2%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m <sup>2</sup>	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/ago/27	0,1%
RR Log Logística	SP	Barueri	581 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Setembro	IGP-M	01/ago/24	0,1%
Panasonic do Brasil <sup>7</sup>	MG	Itapeva	23.454 m <sup>2</sup>	Eletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/mar/29	2,5%
Especulativo Extrema <sup>14</sup>	MG	Extrema	49.659 m <sup>2</sup>	Especulativo	Típico	Maio	IPCA/IBGE	01/06/2023 <sup>14</sup>	5,3%
B2W	RJ	Seropédica	82.049 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/jul/24	8,8%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Maio	IGP-M	30/abr/24	0,7%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	3.000 m <sup>2</sup>	Farmacêuticos	Típico	Maio	IGP-M	15/mai/21	0,3%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	1.929 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/06/20 <sup>5</sup>	0,2%
Total Alimentos	RJ	Duque de Caxias	1.896 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IGP-M	14/out/22	0,2%
Elektrobras	RJ	Duque de Caxias	3.781 m <sup>2</sup>	Energia	Típico	Setembro	IGP-M	14/set/21	0,4%
Westwing	RJ	Duque de Caxias	1.908 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	01/mai/26	0,2%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	2.697 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	31/out/25	0,3%
Roja Distribuidora	RJ	Duque de Caxias	1.812 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	31/mai/26	0,2%
Facily	RJ	Duque de Caxias	8.020 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/jun/26	0,9%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	6.088 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	11/jul/26	0,7%
Vacância Syslog RJ <sup>6</sup>	RJ	Duque de Caxias	19.814 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2,1%
Vacância Especulativo <sup>1</sup>	SP	Cajamar	55.479 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a <sup>2</sup>	11,4%
Vacância WTP2	SP	Barueri	5.281 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,6%
<b>Subtotal Região Sudeste</b>			<b>621.855 m<sup>2</sup></b>						<b>66,6%</b>
Via Varejo <sup>12</sup>	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/dez/34	6,0%
GPA <sup>11</sup>	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IGP-M	10/nov/34	5,8%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m <sup>2</sup>	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IGP-M	30/nov/23	3,2%
Unilever <sup>10</sup>	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.025 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/set/23	2,5%
Madeira Madeira	PE	Cabo de Santo Agostinho	11.490 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/jun/26	1,2%
Martin Brower	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.511 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	05/jan/22	0,9%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.189 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M	01/dez/25	0,9%
Seara	PE	Cabo de Santo Agostinho	6.732 m <sup>2</sup>	Alimentos Processados	Típico	Julho	IGP-M	31/jan/25	0,7%
Grupo Lagoa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Setembro	IGP-M	01/jan/22	0,6%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/dez/24	0,6%
Aurora	PE	Cabo de Santo Agostinho	4.645 m <sup>2</sup>	Alimentos Processados	Típico	Agosto	IGP-M	31/jul/25	0,5%
Comer Bem	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	14/08/2020 <sup>5</sup>	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	11.772 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1,3%
<b>Subtotal Região Nordeste</b>			<b>226.099 m<sup>2</sup></b>						<b>24,2%</b>
Lojas Renner <sup>9</sup>	SC	São José	47.913 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/nov/29	5,1%
Via Varejo <sup>8</sup>	RS	Cachoeirinha	38.410 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/mai/35	4,1%
<b>Subtotal Região Sul</b>			<b>86.323 m<sup>2</sup></b>						<b>9,2%</b>
<b>Total</b>			<b>934.277 m<sup>2</sup></b>						<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Construção finalizada.

<sup>2</sup> O Fundo faz jus a prêmio de locação calculado com base na área construída, com recebimento mensal até abril/22.

<sup>3</sup> Obras finalizadas. A Leroy já ocupa e paga a locação contratual.

<sup>4</sup> A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir de 01/07/2020.

<sup>5</sup> Contrato vigente, sem alteração na ocupação, e por prazo indeterminado.

<sup>6</sup> Área vaga mas conforme Fato Relevante publicado no dia 03 de agosto de 2020 o fundo faz jus a Prêmio de Locação até fev/2022.

<sup>7</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

<sup>8</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

<sup>9</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

<sup>10</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes pelo aluguel vigente à época da rescisão vezes 50%.

<sup>11</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes até completar 10 anos, contados a partir do início da locação, vezes o aluguel vigente. Após esse período de 10 anos, a multa será o equivalente a 3 aluguéis vigentes à época.

<sup>12</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes até completar 10 anos, contados a partir do início da locação, vezes o aluguel vigente. Após esse período de 10 anos, a multa será o equivalente a 3 aluguéis vigentes à época.

<sup>13</sup> Imóvel em construção, com previsão de conclusão e aceite de obra no terceiro trimestre de 2021. Conforme Fato Relevante publicado em 04/03/2021, o Fundo conta com prêmio de locação (até 13 meses após a entrega financeira, a ocorrer até o 3T21), e desembolsará o remanescente do preço de aquisição conforme evolução de obras, e também após a conclusão de algumas condições precedentes previstas no Contrato de Compra e Venda. Vale mencionar que a ABL apresentada na tabela está ponderada pela participação do Fundo no empreendimento, a saber, 83%.

<sup>14</sup> Imóvel em estágio inicial de construção, com previsão de conclusão e aceite de obra no quarto trimestre de 2022. Conforme Fato Relevante publicado em 20/05/2021, o Fundo conta com prêmio de locação, e desembolsará o remanescente do preço de aquisição conforme evolução de obras, e também após a conclusão de algumas condições precedentes previstas no Contrato de Compra e Venda. Vale mencionar que a ABL apresentada na tabela está ponderada pela participação do Fundo no empreendimento, a saber, 64,2%.

## Ativos Imobiliários (01/02) – Imóveis Performados

A XP Asset Management é signatária do PRI – Principles for Responsible Investment. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). No portfólio de investimentos do Fundo, o CD Leroy possui o Certificado Aqua-HQE – certificação internacional de construção sustentável que, com base em determinados critérios, avalia o empreendimento desde de a concepção de projeto até a execução em 14 categorias de preocupação ambiental. Os outros ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, estação própria de tratamento de esgoto, isolamento térmico e acústico, ventilação e iluminação natural e de LED. A gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.



**Cone Multimodal** (MM 1, MM 2 e PP 2)  
Cabo de Santo Agostinho, PE  
ROD BR101, Sul N° 2.220  
**Área construída:** 203.074 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12-15  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**Especulativo Cajamar**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 34  
**Área construída:** 125.717 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**CD Leroy**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 34  
**Área construída:** 110.209 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 11  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**CD B2W**  
Seropédica, RJ  
ROD Pres. Dutra/Arco Metropoli.  
**Área construída:** 82.049 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**Syslog RJ**  
Duque de Caxias, RJ  
Avenida OL-1  
**Área construída:** 57.034 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 11  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 3-5



**CD Renner**  
São José, SC  
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n  
**Área construída:** 47.913 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**CD Via Varejo**  
Cachoeirinha, RS  
Rua Lenine Queiróz, 333  
**Área construída:** 38.410 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 5



**Santana Business Park**  
Santana de Parnaíba, SP  
Est. Tenente Marques, 1.818  
**Área construída:** 31.221 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 13,3  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 5



**CD Dia% Americana**  
Americana, SP  
Rua João de Pádua, 245  
**Área construída:** 30.345 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 10  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 4



**WTTP II**  
Barueri, SP  
Av. Ceci, 1.649  
**Área construída:** 24.654 m<sup>2</sup>\*  
**Participação:** \*80%  
**Pé-direito (m):** 11  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 3-5



**CD Panasonic**  
Itapeva, MG  
Estrada do Mandu, 250  
**Área construída:** 23.454 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**CD Unilever (MM1)**  
Cabo de Santo Agostinho, PE  
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225  
**Área construída:** 23.025 m<sup>2</sup>\*  
**Participação:** \*90%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 5



**CD Dia% Ribeirão**  
Ribeirão Preto, SP  
Via José Luiz Galvão, 1.905  
**Área construída:** 21.136 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6

## Ativos Imobiliários (02/02) – Imóveis em Construção

### Obras do Syslog São Paulo – São Paulo (Distrito de Perus)/SP

As obras do Syslog São Paulo, com área construída total de 79.973,00 m<sup>2</sup> (a participação do Fundo é de 83%), permanecem em conformidade com o cronograma. A previsão é que o término e o aceite das obras ocorram ao longo do 3º trimestre de 2021. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio.

As principais atividades em andamento são: serralheria, louças e metais, comunicação visual, acabamentos e serviços na área externa.

O empreendimento teve o AVCB emitido em jun/21 e as vistorias de *checklist* para recebimento definitivo estão em andamento.



Execução de obras – Foto Panorâmica

### Obras do Especulativo Extrema – Extrema/MG

As obras do Especulativo Extrema, com área construída total de 77.351 m<sup>2</sup> (a participação do Fundo é de 64,2%), estão em fase inicial de mobilização. O término está previsto para o 4º trimestre de 2022. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio.

As principais atividades em andamento são: instalação do canteiro de obras e terraplenagem.



Foto do Terreno – Início de Obras

**Perguntas e Respostas (01/01)****Comunicado ao Mercado (02/08/21) – Nova Locação – Cone Multimodal**

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”), neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que: (a) celebrou, por meio do NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (CNPJ/ME sob nº 30.495.165/0001-42), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, do qual o Fundo possui 100% (cem por cento) das cotas, o Contrato de Locação Não Residencial (“Contrato”) com a MADEIRA MADEIRA COMÉRCIO ELETRÔNICO S.A., empresa do segmento de comércio varejista de móveis e decoração, relativo aos Módulos 1, 2, 3 e 4 do Galpão 4 do Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2, localizado na Cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na BR 101 - Sul nº 2.220, Distrito Ponte dos Carvalhos, com área bruta locável total de 11.490,00 m<sup>2</sup> (onze mil, quatrocentos e noventa metros quadrados), com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir de 1º/07/2021 (“Prazo”); e (b) no dia 31/07/2021, expirou o prazo da Locatária rescindir o Contrato sem a aplicação de qualquer multa ou penalidade, nos termos do Contrato.

A receita acumulada do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,1001 por cota. A partir do 25º mês (competência) a receita mensal decorrente do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0068 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

Vide detalhes na íntegra no site da CVM.

**Comunicado ao Mercado (12/07/21) – Nova Locação - Syslog RJ (Galeão)**

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou nesta data o Contrato de Locação Não Residencial (“Contrato”) com a GRUPO ECOA COMERCIO DE PRODUTOS S.A., empresa de distribuição e varejo orientada em tecnologia e branding, relativo ao módulo A1 do condomínio logístico Syslog Galeão, localizado em Duque de Caxias/RJ, com área bruta locável total de 6.087,69m<sup>2</sup> (seis mil e oitenta e sete vírgula sessenta e nove metros quadrados), com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir de 12/07/2021 (“Prazo”).

A receita acumulada do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de vigência, é estimada em R\$ 0,0430 por cota. A partir do 25º mês a receita mensal decorrente do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0036 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação e não consideram o prêmio de locação a qual o Fundo faz jus em relação à mesma área, e que continuará recebendo independentemente de qualquer nova locação, conforme Fato Relevante publicado em 03 de agosto de 2020.

Vide detalhes na íntegra no site da CVM.

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).



Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

[www.xpasset.com.br/xplog](http://www.xpasset.com.br/xplog)

Canal do Investidor: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)